



Raadsvoorstel

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.		stuknr. B. en W.
2007	RA06.0185	A	11	06/923

Onderwerp:

Kostenverhaalsbesluit Dennenstraat te Veenoord en Bargerweg te Barger Oosterveld

Portefeuillehouder: G. Evenhuis

Dienst: BELE	Afdeling: SEO	Steller: S. van der Veen (0591-685482)
--------------	---------------	--

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

Het kostenverhaalsbesluit Dennenstraat te Veenoord en Bargerweg te Barger Oosterveld

Samenvatting

In het gebied Dennenstraat te Veenoord en Bargereweg te Barger Oosterveld is er sprake van een ontwikkeling door derden. Voor het gebied is het van belang een kostenverhaalsbesluit vast te stellen, omdat de gemeente geen gronden in eigendom heeft. De openbare voorzieningen, zoals riolering, groen, verlichting, wegen, voet- en fietspaden in het gebied worden aangepast of nieuw worden aangelegd.

Voor het betreffende gebied is het van belang een kostenverhaalsbesluit vast te stellen, onder andere omdat de gemeente in het gebied geen gronden uit te geven heeft maar de gronden in het gebied wel worden gebaat bij de aangepaste of nieuwe openbare voorzieningen.

In een situatie waarin grondexploitatie door derden plaatsvindt, is de gemeente verantwoordelijk voor de aanleg van de benodigde infrastructurele werken, zoals wegen, openbaar groen, riolering etc.. Het verhaal van kosten van deze voorzieningen vindt in gevallen van dergelijke grondexploitatie primair plaats op basis van een exploitatie-overeenkomst. Voor de plannen in het gebied zal in beginsel tussen de gemeente en de exploitanten een exploitatieovereenkomst worden gesloten voor wat betreft de niet door de gemeente in eigendom verkregen en in het exploitatiegebied liggende gebate onroerende zaken. Ingeval op enigerlei wijze niet kan worden gekomen tot het aangaan van een dergelijke overeenkomst, zal het kostenverhaal in daarvoor in aanmerking komende gevallen kunnen plaatsvinden door het vaststellen van een baatbelasting.

Het kostenverhaalsbesluit dient daarom als basis te worden beschouwd voor kostenverhaal, die de gemeente niet tot het instellen van baatbelasting verplicht, maar de mogelijkheid openhoudt, mocht er onverhoopt geen exploitatieovereenkomst kunnen worden gesloten, dan wel indien de exploitatiebijdrage op basis van de exploitatieovereenkomst onverhoopt niet betaald wordt.

Bijlagen: geen.

Stukken ter inzage: het collegevoorstel en de daarop betrekking hebbende stukken.

Jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2007	RA06.0185	A 11	06/923

Aanleiding voor het voorstel

In de gebieden Dennenstraat te Veenoord en Bargerweg te Barger Oosterveld is sprake van een ontwikkeling door derden. Voor dit gebied is het van belang een kostenverhaalsbesluit vast te stellen, omdat de gemeente geen gronden ter uitgifte heeft aan de Dennenstraat en aan de Bargerweg. Aan de Dennenstraat worden 16 twee onder een kap woningen gesloopt en vervangen door 16 nieuwe seniorenwoningen in de huursector. Aan de Bargerweg zullen de bestaande 4 particuliere woningen worden vervangen door 22 geschakelde senioren woningen in de koopsector.

1. Argumentatie/beoogd effect

De openbare voorzieningen, zoals riolering, groen, verlichting, worden aangepast of opnieuw aangelegd. Voor de gebieden Dennenstraat en Bargerweg is het van belang een kostenverhaalsbesluit vast te stellen, omdat de gemeente in de desbetreffende gebieden geen gronden in eigendom heeft.

In een situatie waarin grondexploitatie door derden plaatsvindt, is de gemeente verantwoordelijk voor de aanleg van de benodigde infrastructurele werken, zoals wegen, openbaar groen, riolering etc.. Het verhaal van kosten van deze voorzieningen vindt in de gevallen van dergelijke grondexploitatie primair plaats op basis van een exploitatieovereenkomst. Daarnaast kan via het instrument van de baatbelasting worden bereikt dat tot kostenverhaal kan worden overgegaan op basis van objectieve criteria. Deze belasting moet worden beschouwd als een aanvullende maatregel, indien onverhoopt niet zou kunnen worden gekomen tot het sluiten van een exploitatieovereenkomst.

Het kostenverhaalsbesluit dient daarom beschouwd te worden als een aanvullende mogelijkheid van kostenverhaal, die de gemeente niet verplicht tot het instellen van baatbelasting, maar die mogelijkheid wel openhoudt.

2. Relatie met bestaand beleid/eerder genomen besluiten

Op basis van artikel 42 Wet op de Ruimtelijke Ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieverordening vast. In de door de raad vastgestelde "Exploitatieverordening 2005" d.d. 27 januari 2005 staat in artikel 4 vermeld dat, voordat met het treffen van de aan te leggen voorzieningen van openbaar nut wordt begonnen, door de raad een kostenverhaalsbesluit wordt vastgesteld, waarin wordt aangegeven op welke wijze en tot welke omvang de aan die voorzieningen verbonden kosten zullen worden verhaald. Er zijn reeds vele malen voor verschillende gebieden kostenverhaalsbesluiten vastgesteld. Een en ander conform het gestelde in de door uw raad vastgestelde kadernota grondbeleid.

3. Afstemming met externe partijen/communicatie

De bekendmaking dient te geschieden door plaatsing in 'de Zuidervelder'.

Financiële consequenties/voorgestelde dekking

Door middel van het nemen van een kostenverhaalsbesluit kunnen de kosten die door de gemeente worden gemaakt, worden verhaald op de gebate gronden ofwel via een exploitatieovereenkomst, ofwel indien er niet kan worden gekomen tot een exploitatieovereenkomst via de baatbelasting.

Een conceptbesluit is bijgevoegd.

Emmen, 28 november 2006.

Burgemeester en wethouders van Emmen,
de secretaris, de burgemeester,

A.J. Mewe

C. Bijl

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2007	RA06.0185	A 11	06/923

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 28 november'06, nummer: 06/923;

gelet op het bepaalde in artikel 222, tweede lid juncto 139 Gemeentewet alsmede gelet op artikel 4 juncto artikel 14 van de "Exploitatieverordening gemeente Emmen januari 1999";

b e s l u i t :

1. Algemeen
 - a) Enkele percelen gelegen aan de Dennenlaan te Veenoord en aan de Bargerweg te Barger Oosterveld worden gebaat als gevolg van de door of met medewerking van de gemeente te treffen voorzieningen van openbaar nut, ten behoeve van bouwplannen, aan te duiden overeenkomstig de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte tekeningen genummerd 816 G2006 en 821 G2006
 - b) De voorzieningen als bedoeld onder a omvatten in ieder geval de volgende werken:
 - aan te leggen voorzieningen van openbaar nut
 - civieltechnische werken
 - groenvoorziening
 - straatverlichting
 - kosten bodemonderzoek
 - plankosten ruimtelijke ordening
 - exploitatiekosten
 - renteverliezen
 - alle overige werkzaamheden die noodzakelijk zijn voor een doeltreffende aanleg van de voorzieningen van openbaar nut.

2. Kostenverhaal via exploitatieovereenkomst
 - a) het verhaal van kosten van de door of met medewerking van de gemeente aan te leggen voorzieningen van openbaar nut, ingeval het onroerende zaken betreft die in eigendom zijn van derden, in voorkomende gevallen te doen plaatsvinden op basis van een overeenkomst, zoals bedoeld in artikel 7 van de "Exploitatieverordening 2005", met de eigenaar of de rechthebbende op de onroerende zaak, zoals opgenomen in het onder 1 a) genoemde exploitatiegebieden.
 - b) de kosten c.q. opbrengsten verband houdende met de aanleg van de onder 1b genoemde voorzieningen van openbaar nut zijn opgenomen in de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte kostenbegrotingen, zulks onder het voorbehoud van eventuele toekomstige herzieningen van voornoemde begroting, overeenkomstig het gestelde in de artikelen 5 en 6 van de genoemde Exploitatieverordening.

3. Kostenverhaal via de door de raad vast te stellen baatbelastingverordening.
 - a) het verhaal van kosten van de door of met medewerking van de gemeente aan te leggen voorzieningen van openbaar nut, indien die kosten niet bij een overeenkomst aan de gemeente zijn of worden voldaan, zal plaatsvinden via de heffing van een baatbelasting, die zal worden opgelegd aan de genothebende krachtens eigendom, bezit of beperkt recht van de onroerende zaken, zoals opgenomen in het onder 1 a) genoemde gebied.
 - b) de mate waarin de kosten van de onder 1 b) genoemde voorzieningen van openbaar nut via een baatbelasting zullen worden verhaald, vast te stellen op 100% van de kosten, zoals opgenomen in de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte indicatieve kostenbegroting, zulks onder de bij de latere baatbelastingverordening vast te stellen regels met betrekking tot onder meer de definitieve omvang en verdeling van die kosten naar rato van de verkregen of te verkrijgen baat over de in het onder 1 a) genoemde gebied gelegen onroerende zaken.

4. Bekendmaking van het besluit
De inhoud van dit besluit, dat kan worden aangehaald als “Kostenverhaalsbesluit Dennenlaan te Veenoord en Bargerweg te Barger Oosterveld” bekend te maken overeenkomstig artikel 139 Gemeentewet.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 25 januari 2007.

de wnd. griffier,

de voorzitter,

G. Marissen

C. Bijl